

Onderwerp: Vaststellen beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan Hoofdstraat 55, Zetten

Ons kenmerk: 13RV000124

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 11

Elst, 3 december 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 28 mei 1991 ontvingen wij van Ing. F.A. Van Lynden namens Stichting Het Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending een informatieverzoek voor een nader te bepalen aantal woningen op de locatie Hoofdstraat ongenummerd, Zetten. Na een aantal gesprekken ontvingen wij op 29 juni 1994 een formele bevestiging van het eerder ingediende verzoek.

Met de initiatiefnemer is destijds afgesproken het verzoek mee te nemen met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Valburg. Later is afgesproken het verzoek mee te nemen in het Komplan Zetten / Hemmen. Het verzoek is uiteindelijk niet meegenomen in het (conserverende) actualisatieplan Kom Zetten/Hemmen. Door de toezegging van de gemeente om het verzoek mee te nemen in een actualisatieplan zijn er vele jaren verstreken zonder resultaat.

Ondanks de vele gesprekken en de verstreken jaren was er voor de locatie nog geen inrichtingsplan waar zowel de gemeente als de initiatiefnemer zich in konden vinden. Eind 2012 hebben wij met de initiatiefnemer gesproken over de inrichting van de locatie en het aantal woningen. Naar aanleiding van de inrichtingseisen van de gemeente (maximaal 3 woningen, maximaal 2 gebouwen) heeft de initiatiefnemer een inrichtingsplan op laten stellen.

Op 25 maart 2013 is het inrichtingsplan besproken in de Regiekamer Projecten. De disciplines Ruimte / Civiel, techniek en milieu / Grond en Planeconomie konden zich vinden in het ingediende inrichtingsplan. Naar aanleiding van de opmerkingen van de discipline Stedenbouw is het inrichtingsplan besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Na bespreking in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het inrichtingsplan aangepast zodat zowel wij als de initiatiefnemer konden instemmen met het inrichtingsplan.

Op 23 juli 2013 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan (inclusief rapport zienswijzen) en het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan (inclusief rapport inspraak) zijn bevoegdheden van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor de bouw van (maximaal) 3 woningen aan de Hoofdstraat 55, Zetten.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Hoofdstraat in Zetten (ten zuiden van nummer 57) ligt grotendeels in het bestemmingsplan 'Kom Zetten / Hemmen'. Het betreffende gedeelte heeft de bestemming 'Groene ruimte'. Een klein strookje van het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg herziening 2002'. Dit strookje heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met Landschapswaarden'. Om het inrichtingsplan mogelijk te kunnen maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De resultaten van de noodzakelijke onderzoeken (onderzoek wegverkeerslawaai en een quickscan flora en fauna) zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bestemmingsplan. Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde bestemmingsplan (bijlage 3).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 september 2013 t/m 6 november 2013 (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Voor de wijzigingen verwezen wij naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

Beeldkwaliteitplan

De betreffende locatie ligt op de overgang van de kern naar het buitengebied. Gelet op deze overgang is het wenselijk om behalve de voorwaarden in het bestemmingsplan (bouwvlakken, bouwhoogte en goothoogte) extra voorwaarden vast te leggen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijgevoegde beeldkwaliteitplan (bijlage 6) is beschreven dat de bebouwing en het erf geïnspireerd moeten zijn op de opzet en uitstraling van de oorspronkelijke boerderijen in de omgeving. De woningen zijn georiënteerd op één gezamenlijk erf, waarbij het kleinste volume de uitstraling van een 'boerenwoning' heeft en het grootste volume de uitstraling van een 'schuur' heeft. Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde beeldkwaliteitplan (bijlage 4).

Inspraak

Het concept beeldkwaliteitplan heeft van 26 september 2013 t/m 6 november 2013 (6 weken) ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Er is dan ook geen reden om het beeldkwaliteitplan zoals verwoord in het bijgevoegde Rapport Inspraak (bijlage 2) aan te passen.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.



7. Kosten, baten en dekking

In het verleden is met de initiatiefnemer afgesproken dat het verzoek meegenomen zou worden met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Valburg en later met de actualisatie van het Komplan Zetten/Hemmen. Gelet op deze toezegging kunnen wij de kosten voor zowel de planologische procedure als de noodzakelijke onderzoeken niet verhalen op de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is in het verleden een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen wij op basis van deze overeenkomst verhalen op de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Rapport Zienswijzen & ambtshalve wijzigingen "Bestemmingsplan Zetten, Hoofdstraat 55"
2. Rapport Inspraak "Concept Beeldkwaliteitplan Hoofdstraat ong. Zetten";
3. Bestemmingsplan "Zetten, Hoofdstraat 55";
4. Beeldkwaliteitplan "Hoofdstraat ong. Zetten";

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl